

Цуканова Елена Юрьевна
доцент кафедры гражданского права и процесса
Юридического института НИУ «БелГУ»
к.ю.н., доцент

Новикова Юлия Владимировна
магистрантка заочной формы обучения
Юридического института НИУ «БелГУ»

ПОНЯТИЕ И ВИДЫ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ

Многоквартирным домом признается жилой дом, состоящий из двух и более квартир. Отличительным признаком многоквартирного дома является то, что единый комплекс недвижимого имущества многоквартирного дома состоит из отдельных частей - помещений, предназначенных для жилых и нежилых целей, которые могут находиться в собственности граждан, юридических лиц, а также публично-правовых образований. Другие части этого комплекса (общее имущество) находятся в общей долевой собственности всех собственников помещений. Правовой режим общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется статьями главы 6 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ)¹.

В ЖК РФ установлено, что "собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме" (п. 1 ст. 36). В указанной норме также определены критерии отнесения помещений, конструктивных элементов и оборудования многоквартирного дома к общему имуществу собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, которые включают (п. 1 ст. 36):

¹ СЗ РФ. 2005. N 1 (ч. I). Ст. 14.

- помещения - не должны являться частями квартир, т.е. не должны принадлежать отдельным собственникам, и должны быть предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме, принадлежащих отдельным собственникам;

- помещения - должны быть предназначены для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

- конструктивные элементы и оборудование (крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование) - должно находиться в данном доме за пределами или внутри помещений, принадлежащих отдельным собственникам, и обслуживать более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты - земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Согласно закону, доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (п. 1 ст. 37). Установлено также, что собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (п. 1 ст. 39) и что доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых

несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника (п. 2 ст. 39).

Из содержания приведенной выше нормы следует, что доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения, определяется исключительно исходя из размеров общей площади помещения, находящегося в собственности, и не зависит от количества и качества общего имущества, фактически необходимого для обслуживания конкретного помещения. Однако многоквартирные дома в соответствии с Федеральным законом N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"² (далее - Федеральный закон N 214-ФЗ) могут иметь в своем составе объекты долевого строительства (далее - выделенное имущество, объекты выделенного имущества) разного целевого назначения. Например, квартиры, машиноместа для хранения автомобилей, офисные и торговые помещения и др. (далее - разнородные объекты). Но для нормальной эксплуатации и обслуживания разных по целевому назначению объектов выделенного имущества требуются, как правило, разные по составу и площади помещения, относящиеся к общему имуществу, и другие виды общего имущества. Разнородные объекты в составе многоквартирного дома неравномерно потребляют ресурсы, что не только неминуемо сказывается на размере платежей, но и обуславливает повышение износа систем. Например, наличие в составе многоквартирного дома автомойки приводит к повышенной амортизации насосов и системы водоснабжения в целом.

При определении доли обязательных расходов на содержание общего имущества, бремя которых несут собственники помещения, в многоквартирных домах, имеющих в своем составе разнородные объекты, в

² СЗ РФ. 2005. N 1 (ч. I). Ст. 40.

соответствии с требованием ЖК РФ (п. 2 ст. 39, п. 1 ст. 37), в более выгодных условиях оказываются собственники тех помещений, для использования и обслуживания которых требуется большее количество общего имущества и ресурсов для обеспечения его нормального функционирования³. Представляется несправедливым установленный порядок определения доли обязательных расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома, поскольку единственным критерием является размер общей площади помещения (выделенного имущества), принадлежащего собственнику. Это приводит к перераспределению бремени расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме между собственниками помещений, как правило, в пользу тех из них, которые владеют помещениями, требующими для их эксплуатации и обслуживания большего количества общего имущества и ресурсов. Правила, закрепленные в ЖК РФ (п. 1 ст. 37 и п. п. 1, 2 ст. 39), справедливы только для частного случая, когда выделенное имущество в многоквартирном доме представлено исключительно квартирами, т.е. однородно по своему целевому назначению, а также однородно по качеству. Соответственно, в таком доме все общее имущество в равной мере предназначено для эксплуатации и обслуживания всех объектов выделенного имущества - квартир.

В многоквартирных домах, имеющих в своем составе разнородные объекты выделенного имущества, долю обязательных расходов на содержание общего имущества следовало бы определять дифференцированно по группам однородных объектов. При этом надлежит учитывать площади помещений, входящих в состав общего имущества и предназначенных для обслуживания как всех объектов выделенного имущества в доме (далее - общедомовые помещения), так и тех или иных групп однородных объектов выделенного имущества (далее - групповые помещения). Соответственно, в таких домах и долю каждого собственника

³ Шахов С.Ю. Правовая природа управления многоквартирными домами и его соотношение с доверительным управлением // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2016. – № 10. – С. 101 - 105.

помещения в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома следует определять с учетом разнородности объектов выделенного имущества по их целевому назначению, а также качеству⁴.

В многоквартирных домах, в составе которых имеются объекты выделенного имущества разного целевого назначения и (или) качества, часть помещений, входящих в состав общего имущества, может использоваться для обслуживания тех или иных сочетаний групп однородных объектов выделенного имущества (межгрупповые помещения). В этих случаях определение доли обязательных расходов на содержание этих помещений, бремя которых должны нести собственники каждой отдельной группы однородных объектов, должно осуществляться также с учетом фактора разнородности. При этом размер доли, приходящейся на каждую группу в том или ином их сочетании, может определяться одним из следующих трех способов. Первый - пропорционально площадям или объемам помещений, входящих в эти группы. Второй - пропорционально количеству потребляемых ресурсов и (или) услуг, оказываемых с использованием того или иного межгруппового помещения, той или иной группе однородных объектов. Третий - пропорционально площади межгруппового помещения, занимаемой оборудованием для обслуживания той или иной группы однородных объектов.

При выборе того или иного способа определения размера доли обязательных расходов на содержание межгрупповых помещений, приходящейся на каждую однородную группу в том или ином их сочетании, следует исходить из проектного (фактического) назначения того или иного помещения, условий его использования. В основе этого выбора лежит выявление ключевого параметра для той или иной совокупности групп однородных объектов, который наиболее полно учитывает различия между

⁴ Маркова И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения. М.: ДЕЛОВОЙ ДВОР, 2010. С.287-292.

группами при потреблении того или иного ресурса и позволяет эти отличия соотнести с площадью помещения, с использованием которого генерируется этот ресурс. Такими параметрами при использовании первого способа являются площадь или объем помещений. При этом параметр "объем" используется тогда, когда помещения, являющиеся объектами выделенного имущества, имеют разную высоту, что оказывает существенное влияние на потребление того или иного ресурса, например, тепла. Второй способ используется тогда, когда функциональные особенности той или иной группы однородных объектов определяют количество потребляемого того или иного ресурса в большей мере, чем их площадь. Например, для автомобильной мойки вода является основным технологическим ресурсом, потребляемым в повышенном объеме. Третий способ позволяет учесть особенности, связанные с габаритами того или иного технологического оборудования, условиями его размещения и эксплуатации⁵.

Необходимость использования дифференцированного подхода к установлению размера расходов на содержание общего имущества может возникать и в иных случаях. Например, когда в жилых секциях одного и того же дома уровень комфортности существенно отличается из-за отсутствия лифтов или же дом состоит из секций эконом- и комфорт-классов, а также из-за наличия в той или иной секции дополнительных помещений или помещений большей площади, относящихся к общему имуществу и предназначенных для обслуживания квартир только одной секции или только части квартир в этой секции, и др. Значимость учета фактора разнородности объектов при определении доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника объекта выделенного имущества повышается с возрастанием неравномерности в использовании помещений, относящихся к общему имуществу и предназначенных для

⁵ Жилые помещения: права граждан при приобретении и управлении. Комментарии и разъяснения специалистов юридической фирмы "АВЕЛАН" / В.С. Костко, С.Л. Казинец, Н.В. Северина и др. М.: Библиотечка "Российской газеты", 2013; СПС "КонсультантПлюс".

обслуживания отдельных групп объектов выделенного имущества. Выполненные расчеты для реального объекта строительства показывают, что доля обязательных расходов на содержание общего имущества, бремя которых должны нести собственники машиномест, находящихся на подземной автостоянке под многоквартирным домом, определяемая в соответствии с требованиями ЖК РФ (п. 1 ст. 37, п. п. 1, 2 ст. 39), почти в два раза меньше доли этих же расходов, рассчитанных с учетом фактора разнородности объектов выделенного имущества в этом доме и общего имущества, необходимого для его обслуживания.

На основании вышеизложенного можно констатировать, что в многоквартирном доме, состоящем из разнородных объектов выделенного имущества и включающем общее имущество, представленное общедомовыми помещениями, межгрупповыми помещениями и групповыми помещениями, при определении доли обязательных расходов на содержание общего имущества в таком доме, в зависимости от размера доли в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника, которая пропорциональна общей площади помещения, принадлежащего этому собственнику, не учитываются отличия, связанные с обслуживанием общим имуществом разнородных объектов выделенного имущества⁶. Это приводит к тому, что собственники помещений, обслуживание которых требует меньшего количества общего имущества, оплачивают часть расходов на содержание этого имущества за собственников помещений, обслуживание которых требует большего количества общего имущества. Доли обязательных расходов на содержание общего имущества в доме, бремя которых несут собственники помещения в таком доме, следует определять с учетом площади помещений, относящихся к общему имуществу и предназначенных для обслуживания только той или иной группы однородных объектов выделенного имущества, а также с учетом площади

⁶ Кицай Ю.А. Роль управляющих компаний и муниципальных органов власти в сфере ЖКХ // Юридические науки: проблемы и перспективы: материалы междунар. науч. конф. Пермь: Меркурий, 2012. С. 31 - 33.

помещений, относящихся к общему имуществу и предназначенных для обслуживания только того или иного сочетания групп однородных объектов выделенного имущества, а также всех объектов выделенного имущества. Другими словами, в многоквартирном доме, содержащем разнородные объекты выделенного имущества, доля обязательных расходов на содержание общего имущества того или иного собственника должна определяться как исходя из общей площади помещения, принадлежащего этому собственнику, так и с учетом площади помещений, относящихся к общему имуществу и входящих в состав групповых помещений и межгрупповых помещений, предназначенных для обслуживания группы однородных объектов выделенного имущества, в состав которой входит объект выделенного имущества того или иного собственника⁷.

Если исходить из того, что посредством пропорциональности доли обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, доле в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника обеспечивается баланс имущественных и неимущественных прав собственников объектов выделенного имущества в доме, то долю в праве общей собственности на общее имущество в доме собственника того или иного помещения следует определять также на основе дифференцированного подхода. Использование этого подхода при определении доли в праве общей собственности на общее имущество в доме собственника того или иного объекта выделенного имущества предопределяется по крайней мере двумя обстоятельствами. Во-первых, наличием в многоквартирном доме объектов выделенного имущества разного функционального назначения (групп разнородных объектов), для обслуживания которых требуется разное общее имущество, воспроизводство (проектирование, строительство, техническая и функциональная

⁷Маркова И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения. М.: ДЕЛОВОЙ ДВОР, 2010. С.335-338.

эксплуатация) которого предусмотрено нормами и правилами технического регулирования. Во-вторых, наличием в многоквартирном доме групп объектов выделенного имущества одного целевого назначения, например, квартир, отличающихся по уровню потребительских качеств. Повышенный комфорт некоторых квартир в многоквартирном доме может, в частности, обеспечиваться посредством доступа к дополнительным объектам общего имущества. Необходимость использования предлагаемого выше подхода отпадает тогда, когда для всех объектов выделенного имущества используется одно и то же общее имущество в объеме, пропорциональном площади помещений.

Для использования дифференцированного подхода при определении доли в праве общей собственности на общее имущество собственника помещения и доли обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, необходимо располагать сведениями, которые позволяют идентифицировать помещения, входящие в состав общего имущества. Данные об этих помещениях должны включать: сведения о месте нахождения каждого помещения, его характеристиках (размеры, функциональное назначение), о составе групп однородных объектов выделенного имущества, которые обслуживает конкретный объект общего имущества. Кроме того, необходимы сведения о том, какие именно услуги предоставляются с использованием того или иного помещения или оборудования, входящих в состав общего имущества, и их распределении по группам однородных объектов выделенного имущества. Основным источником перечисленных данных должна стать проектная документация на строительство многоквартирных домов, а также документы технического и кадастрового учета.

В соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации", ст. 21, информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать информацию: о количестве в составе строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией; о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом; о составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства. Однако наличие этой информации в проектной документации на строительство многоквартирных жилых зданий не предусмотрено Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию⁸.

Для обеспечения соблюдения имущественных и неимущественных прав собственников объектов выделенного имущества в многоквартирном доме проектная документация на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт этих домов должна содержать все сведения, которые входят в проектную декларацию, подготавливаемую в соответствии с требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ, и позволять устанавливать соответствие декларируемых показателей проектным, а также приведенным в заключении экспертизы, исполнительной документации и в разрешении на ввод многоквартирного дома в

⁸ Утверждено Постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. N 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию" // СПС "КонсультантПлюс".

эксплуатацию. Эти сведения являются серьезным препятствием для включения в состав выделенного имущества в качестве объектов самостоятельного гражданского оборота вспомогательных помещений, функциональное назначение которых связано с обслуживанием объектов долевого строительства, их использованием, повышением комфортности проживания в доме. Например, кладовых, локеров и др., которые находятся за пределами того или иного объекта долевого строительства, но должны входить в их состав, являться принадлежностью этих объектов. В разрешении на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию необходимо приводить результаты оценки соответствия потребительских качеств общего имущества и выделенного имущества, которые отражены в проектной декларации, проектной документации, исполнительной документации и в документах технического и кадастрового учета (технической документации).

Состав общего имущества в многоквартирном доме определяется использованными при его проектировании и реализованными при строительстве архитектурными, конструктивными и объемно-планировочными решениями и решениями по инженерному оборудованию⁹. Проектная документация на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт многоквартирных жилых домов должна содержать все необходимые сведения, которые позволяют идентифицировать общее имущество в доме и дифференцировать его по группам однородных объектов выделенного имущества. Проектная документация должна содержать данные о доле в праве общей собственности на общее имущество, приходящихся на каждую группу однородных помещений, входящих в состав объектов выделенного имущества, а также на каждое жилое и нежилое помещение (машиноместо) выделенного имущества¹⁰. Сведения об общем имуществе многоквартирного

⁹ Рузанова В.Д. Проблемы реализации правомочий собственников помещений в многоквартирном доме как членов ТСЖ // Проблемы правового положения участников юридических лиц: Сборник научных статей. Самара, 2008.

¹⁰ Нарышкин С.Е., Хабриева Т.Я., Абрамова А.И. [и др.]. Научные концепции развития российского законодательства: Монография / Отв. ред. академик РАН, д. ю. н., проф. Т.Я.

дома должны обеспечивать возможность оценки бремени расходов на его содержание и распределение этого бремени между собственниками объектов выделенного имущества.

В многоквартирном доме, содержащем объекты выделенного имущества, имеющие разное назначение и (или) качество, долю обязательных расходов на содержание общего имущества, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, и долю в праве общей собственности на общее имущество в доме указанного собственника необходимо определять путем дифференцированного учета площади помещений, входящих в состав общего имущества, которые предназначены и обслуживают объект выделенного имущества этого собственника. Реализация предлагаемой системы идентификации и учета общего имущества в многоквартирном доме на всех стадиях его жизненного цикла может стать значимым фактором предупреждения действий, вводящих в заблуждение потребителей. Эта система направлена на защиту имущественных и неимущественных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, справедливое распределение между ними бремени расходов на содержание общего имущества. Она является преградой для действий, направленных на манипулирование количественными и качественными показателями, характеризующими жилище и влияющими на его цену, а также действий, приводящих к захвату помещений из состава общего имущества и их переводу в выделенное имущество¹¹.

Использование предлагаемой системы идентификации и учета общего имущества в многоквартирном доме лишит информационных преимуществ отдельных участников воспроизводства многоквартирных домов, сделает сведения об общем имуществе в равной степени доступными для всех участников этого процесса. Публичность полных и достоверных сведений об

Хабриева, д. ю. н., проф. Ю.А. Тихомиров. 7-е изд. доп. и перераб. М.: Юриспруденция, 2015 // СПС "КонсультантПлюс".

¹¹ Рузанова В.Д. Правомочия собственников помещения в отношении общего имущества многоквартирного дома и управление таким домом: соотношение правовых конструкций // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. N 10.С.14-18.

общем имуществе в многоквартирном доме, и прежде всего о помещениях, на всех стадиях его жизненного цикла позволит осуществлять действенный контроль над его использованием, будет препятствовать его незаконному перераспределению в пользу тех или иных лиц. Использование этой системы будет способствовать росту доверия как между участниками процесса воспроизводства жилищного фонда, так и между членами сообществ собственников жилых помещений. Как известно, уровень доверия между членами этих сообществ, членами и исполнительными органами этих сообществ, исполнительными органами и их руководителями во многом определяет дееспособность этих сообществ и, как следствие, комфортность, безопасность проживания и благополучие в доме.

Внедрение предлагаемой системы идентификации и учета общего имущества в жилых многоквартирных зданиях¹², а также в многофункциональных зданиях¹³ потребует внесения определенных изменений в жилищное законодательство и в законодательство о техническом регулировании. Прежде всего это относится к ЖК РФ, п. 1 ст. 37 которого следовало бы дополнить и изложить в следующей редакции: "Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения, если иное не установлено в проектной и (или) в технической документации".

¹² СП 54.13330.2011. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 // СПС "КонсультантПлюс".

¹³ СП 00.13330.2014. Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования (проект) // СПС "КонсультантПлюс".